



**REAL**

## Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>242</b>
Kontantpris	<b>11.295.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>5.837</b>	Grund m2	<b>907</b>
Byggear	<b>2021</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **23424240**

---

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026



### Beskrivelse:

**Luksusvilla med hele 297 m2 under tag og et skønt panoramaview**

### Ejendommen indeholder:

- Stor møblerbar entre med adgang til funktionelt bryggers med vaskefaciliteter samt alle moderne installationer
- Stort og lyst køkken-alrum med hårde hvidevarer i topkvalitet, med integreret viktualierum, loft-til-kip, ovenlysvinduer, akustiklofter samt gulv-til-loft vinduespartier
- Lækkert vinrum
- Stor opholdsstue med loft-til-kip, akustiklofter samt fantastisk vinduesparti med skøn udsigt mod solnedgangen

### Forældreafdeling

- Stort soveværelse
- Virkelig lækkert Walk-in closet mellem soveværelse og badeværelse
- Kæmpe badeværelse i virkelig lækre materialer, med både karbad og bruseområde

### Børneafdeling:

- Ekstra opholdsrum, med plads til både aktivitetsrum til børnene samt åbent kontor til forældrene
- 3 store soveværelser
- Brusebadeværelse

### Herudover:

- Integreret dobbelt garage på hele 55 m2 med gulvvarme (ikke tilsluttet) og to eldrevne porte
- Velanlagt forhave med flere terrasser og hyggekrege
- Stor fliseindkørsel

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dannie Riise

Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026

Luksusvilla i topmoderne stil, bl.a. i form af sildebensgulve, New Yorker glasvægge, messing armaturer. Her får du hele 297 m<sup>2</sup> under tag, 242 m<sup>2</sup> bolig med ligeledes indbygget luksus garage på 55 m<sup>2</sup> - opført i 2021. og så endda med en strålende udsigt, over et kuperet terræn i naturrige omgivelser. Heriblandt en lille sø samt hyggelig grussti, lige ved ejendommen.

Super lækker nyere opført villa med et væld af flotte detaljer og en gennemtænkt planløsning.

Ejendommen er opført i nøje udvalgte kvalitetsmaterialer, hvor en markant loftshøjde eller loft-til-kip, ovenlysvinduer, akustiklofter, genindvindings-anlæg, luft-til-vand varmepumpe og gulvvarme i hele huset inkl. garagen, er at betragte som en selvfølge.

Herudover er ejendommen etableret med genvinding af regnvand til WC.

Materialevalget er harmonisk afstemt, således at der gennem hele huset er holdt en "rød snor", med god sammenhæng mellem klinker, gulvbelægning og farvevalg etc.

Husets hjerte og samlingspunkt er køkken-alrummet, der forbinder de forskellige sektioner i huset. Køkken-alrummet ligger i åben, men forskudt forbindelse til opholdsstuen, adskilt af indbygget biopejs. Fra både køkken-alrum og opholdsstue, er der plads til hele den store familie. Der er fra begge rum udgang til baghaven, hvor den betagende udsigt kan nydes. Ligesom er tilfældet inde i både køkken-alrum og opholdsstuen.

#### **Området:**

Ejendommen er beliggende på lukket villavej i nyere opført villaområde, med adgang til Smørum gode stisystemer. Gåafstand til Netto, børneinstitution, naturrige omgivelser, ligesom der er busstoppested, inden for få hundrede meters afstand. Smørum centret, Smørum idrætsforening, Boesagerskolen samt Smørum Golfklub, er kun en cykeltur væk.

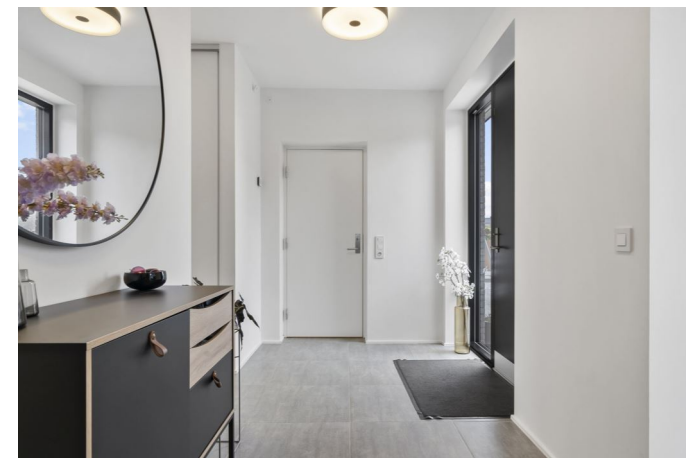
Der er ligeledes kort afstand til motorvejsnettet, hvorfra København C og Kastrup lufthavn kan nås på ca. 25 minutter. Nogenlunde samme afstand er der til Roskilde.

- Fantastisk udsigt!
- Separat forældreafdeling og børneafdeling
- Lækkert køkken-alrum med mange flotte detaljer og både viktualierum samt vinrum
- Loft-til-kip i både køkken/alrum og opholdsstue
- Markant loftshøjde i resten af huset
- Luft-til-vand varmepumpe
- Solcelleanlæg med batteri
- Genindvindings-anlæg
- Gulvvarme i hele huset
- Garage med gulvvarme og to eldreve porte

Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026





Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026



Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026





Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnære, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

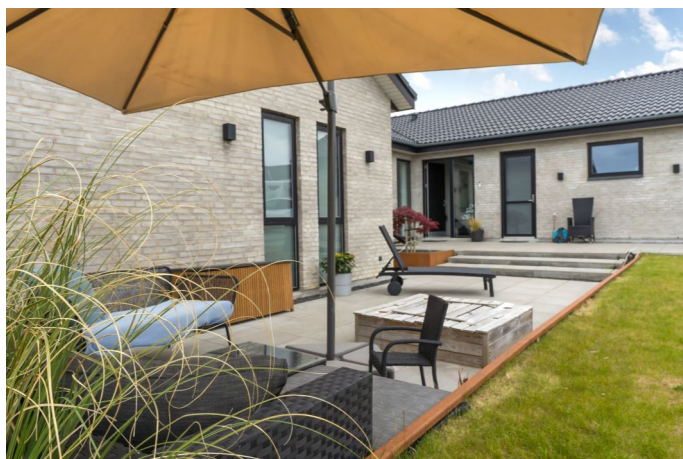
Dato: 08.01.2026



Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026



Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026





Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026



Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 15 bk Smørumovre By, Smørum  
BFE-nr.: 100115719  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2021

**Arealer\***

Grundareal: 907 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 242 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Integreret Garage: 55 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplan:**

Lokalplan nr. 36

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 09.11.2017 lbnr. 1009338018 Filnavn:  
4e03c29a-2bd5-411c-bfe0-a29396ddbd1b

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.397.000 kr.  
Grundværdi: 2.684.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.717.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.147.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte: Siemens (2021), Keramisk kogeplade: Siemens (2021), Indbygningsovn: Siemens (2021), Kombiovn: Siemens (2021),  
Køleskab: Siemens (2021), Opvaskemaskine: Siemens (2021), Vaskemaskine: LG (2025), Tørretumbler: Samsung (2023),  
Dybfryser: Siemens (2021)  
Quooker og ladestander medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.640 Forbrug: 2.983,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket  
Idet energimærket er fra 2021, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

#### Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.295.000
Grundskyld	kr.	18.895	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.162
Husforsikring	kr.	7.957	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	69.650
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	11.378.812
Grundejerforening	kr.	4.200			
Rottebekæmpelse	kr.	176			
Ejerudgift i alt 1 år		70.045			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 565.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.309 md./ 723.706 år Netto **ekskl.** ejerudgift 48.977 md./ 587.725 år v/25,00%  
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.01.2026  
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Grydeåsen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 11.295.000

Sagsnr.: 23424240  
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 08.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	4.551.645	4.551.645	4.312.372	DKK	3	285.131	25,50	4,13			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Ja

Navn: Grundejerforening Gryderne / Formand Tom Schliemann

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsjendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger